

房地产租金评估咨询报告

估价项目名称：江阴市环城南路 12 号-1、2 等非住宅用途房地
产市场租金评估

估 价 委 托 人：江阴市殡葬服务中心

估 价 机 构：江苏天元房地产评估造价集团有限公司

江阴分公司



估价咨询报告出具日期：2024 年 03 月 06 日

估价报告编号：苏天元咨评报字（2024）第 JY029 号

房地产租金评估咨询报告摘要

	评估结果要点摘要 价值时点：2024 年 03 月 06 日 总建筑面积：800.59m² 房屋用途：非住宅 市场租金：10.35 万元/年
---	--



江苏天元房地产评估造价集团有限公司江阴分公司

2024 年 03 月 06 日

目 录

致估价委托人函.....	1
估价假设和限制条件.....	3
房地产租金评估咨询结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
三、估价目的.....	5
四、评估对象.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价依据.....	6
八、估价原则.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、估价作业期.....	11
十二、估价报告应用的有效期.....	11
附 件.....	12
一、评估对象现状照片.....	12
二、估价机构资质证书复印件.....	12

致估价委托人函

江阴市殡葬服务中心：

承蒙所托，为了解房地产市场租金需要，本公司遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用比较法，对江阴市殡葬服务中心位于江阴市环城南路 12 号-1、2 等，建筑面积为 800.59m²，房屋用途为非住宅，在价值时点 2024 年 03 月 06 日的市场租金进行了专业分析、测算和判断，总价为人民币壹拾万叁仟伍佰元整（¥10.35 万元）。

序号	项目	面积 (m ²)	日租金（元 /m ² ）	年租金（万元）
1	环城南路 12 号-1、2	129.58		5.85
2	云南路 1196 号-1	223.67		1.5
3	云南路 1196 号-2	223.67		1.5
4	云南路 1196 号-3	223.67		1.5
合计		800.59		10.35

估价报告使用期限至 2025 年 03 月 06 日止。另请特别关注：报告全文（包括价值内涵和估价假设）与本函是不可分割的整体，应完整阅读和理解、规范使用本评估报告。

江苏天元房地产评估造价集团有限公司江阴分公司

2024 年 03 月 06 日

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的评估对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

2、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、本次评估对象建筑面积来源于委托人提供。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

二、不确定事项假设

1、本次估价未对评估对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

三、背离实际情况假设

1、估价结果未考虑未来处置风险。

2、估价结果未考虑评估对象及其经营者已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、估价报告使用的限制条件

1、本次估价是在委托方了解房地产市场租金需要的经济行为前提下做出的，不适合用于其他目的和用途。如果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

2、本报告使用期限为壹年。在有效期内使用本报告时，应充分考虑房地产市场可能的变化情况及未来发展状况，并随时与本公司保

持联系，已达到有效使用之目的。

3、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

4、如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。

5、本报告和结果的使用权归委托方所有，本公司对估价结果有最终解释权。

6、本报告专为委托人所使用，未经本公司书面同意，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

房地产租金评估咨询结果报告

一、估价委托人

单位名称：江阴市殡葬服务中心

二、估价机构

机构名称：江苏天元房地产评估造价集团有限公司江阴分公司

机构地址：江阴市寿山路 35 号

统一社会信用代码：91320281302188360L

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00012

有效期限：2023 年 09 月 16 日至 2026 年 09 月 15 日

企业性质：有限责任公司

三、估价目的

为委托方房屋租赁提供房地产市场租金参考依据。

四、评估对象

（一）评估对象范围

依据估价双方签订的估价业务约定书及其所提供的相关资料，本次评估的评估对象系位于江阴市环城南路 12 号-1、2 等的非住宅，建筑面积约为 800.59m²。

（二）评估对象实物状况

（1）整体状况：评估对象位于江阴市环城南路 12 号-1、2 等，

周边交通便利，配套较成熟。

(2) 层数：1/1。

(3) 朝向：南北。

(4) 建筑结构：钢混结构。

(5) 外观：外墙玻璃幕墙。

(6) 使用现状及空间布局：评估对象通过楼梯沟通上下。

(7) 装饰装修：评估对象内部装饰装修基本完好，可用于日常经营使用。

(8) 设施设备：照明、给排水、通信、卫生、消防等设施设备齐全。

(9) 维护保养状况：评估对象成新度较高，维修养护情况一般。

五、价值时点

本次评估设定价值时点为实地查勘日 2024 年 03 月 06 日。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本评估报告中的房地产市场租金是指评估对象于价值时点 2024 年 03 月 06 日外部经济环境前提和假设限制条件下，评估设定用途为非住宅用房国有出让土地使用权及建筑物现状利用下的房地产市场租金。

七、估价依据

(一) 国家有关法律法规政策文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国民法典》

4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
7. 《中华人民共和国城乡规划法》
8. 《城市房地产开发经营管理条例》
9. 《江苏省城市房地产交易管理条例》
10. 《中华人民共和国房产税暂行条例》
11. 《中华人民共和国城市维护建设税法》
12. 江苏省人民政府和江苏省建设厅、自然资源厅颁发的有关文件
13. 江阴市人民政府、江阴市住房和城乡建设委员会、江阴市自然资源和规划局颁发的有关文件

（二）技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）委托方提供的有关资料

- 1、委托方提供的其他相关资料。

（四）估价机构依据的有关资料

- 1、估价委托书；
- 2、评估对象实地查勘记录；
- 3、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；

4、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

八、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的基本原则下，结合估价目的对评估对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

房地产估价的最高行为准则。要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

房地产估价必须以房地产合法使用为前提，合法原则要求估价结果是在依法判定的评估对象状况下的价值或价格的原则。本次评估以委托方提供的相关权属资料所明事项体现合法原则。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求估价结果是在评估对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用、包括最佳的用途、规模、档次等。本次估价中以其按现状使用为最高最佳使用。

4、替代原则

替代原则要求估价结果与评估对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格，受同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价

格相互牵制而趋于一致。

5、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一房地产往往具有不同的价格水平，对评估对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

九、估价方法

一般而言，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

由于该区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法进行测算。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地（包括生地、毛地、熟地）、在建工程（包括房地产开发项目）、可装修改造或可改变用途的旧房（包括装修、改建、扩建，如果是重建就属于毛地的范畴），本次估价以维持评估对象现状使用为前提，故不适宜选用假设开发法测算。

本次评估目的为委托方房屋租赁提供房地产市场租金参考依据，故不选用收益法进行测算。

根据《房地产估价规范》和估价人员对估计对象所在区域，依据评估对象的具体条件、用途及估价目的，结合估价师收集的有关评估对象所在区域同类用途房地产市场的资料，最终确定选择比较法评估

其市场租金。

所谓比较法就是指与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与评估对象房地产相同或相似的房地产）。

比较法基本公式：

评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，经过测算确定评估对象于价值时点可能实现的市场租金如下表；

序号	项目	面积 (m ²)	日租金（元 /m ² ）	年租金（万元）
1	环城南路 12 号-1、2	129.58		5.85
2	云南路 1196 号-1	223.67		1.5
3	云南路 1196 号-2	223.67		1.5
4	云南路 1196 号-3	223.67		1.5
合计		800.59		10.35

十一、估价作业期

2024 年 03 月 06 日至 2024 年 03 月 06 日止。

十二、估价报告应用的有效期

估价报告自完成之日起壹年内有效。

江苏天元房地产评估造价集团有限公司江阴分公司

2024 年 03 月 06 日



附 件

一、评估对象现状照片

二、估价机构资质证书复印件

附件一、评估对象现状照片

